

# Blik Invest ApS

Storhøjvej 34, 9530 Støvring

CVR-nr. 40 81 78 91

## Årsrapport

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2025.

---

Torben Nielsen  
Dirigent

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b> |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Noter   | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Blik Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 16. december 2025

### Direktion

Torben Nielsen

Fini Max Abildgaard

## Til anpartshaverne i Blik Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blik Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 16. december 2025

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Blik Invest ApS  
Storhøjvej 34  
9530 Støvring

CVR-nr.: 40 81 78 91  
Stiftet: 27. september 2019  
Hjemsted: Rebild Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Torben Nielsen  
Fini Max Abildgaard

**Revision**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Sparekassen Danmark, Markedsvej 5-7, 9600 Aars

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af- og investering i ejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 328 t.kr. mod 329 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 59 t.kr. mod 90 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u>                              | <u>2024/25</u><br>kr. | <u>2023/24</u><br>t.kr. |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>328.031</b>        | <b>329</b>              |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -100.000              | 0                       |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>228.031</b>        | <b>329</b>              |
| Andre finansielle indtægter              | 12.110                | 0                       |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger        | -163.844              | -214                    |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>76.297</b>         | <b>115</b>              |
| Skat af årets resultat                   | -16.806               | -25                     |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>59.491</b>         | <b>90</b>               |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                       |                         |
| Overføres til overført resultat          | 59.491                | 90                      |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>59.491</b>         | <b>90</b>               |

## Balance 30. september

| <b>Aktiver</b>           |                                     | 2025             | 2024         |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------|
| <u>Note</u>              |                                     | <u>kr.</u>       | <u>t.kr.</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                  |              |
| 3                        | Investeringsejendomme               | 5.900.000        | 6.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | 5.900.000        | 6.000        |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele | 230.811          | 231          |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt     | 230.811          | 231          |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b>6.130.811</b> | <b>6.231</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                  |              |
|                          | Andre tilgodehavender               | 192.921          | 183          |
|                          | Tilgodehavender i alt               | 192.921          | 183          |
|                          | Likvide beholdninger                | 68.494           | 70           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b>261.415</b>   | <b>253</b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b>6.392.226</b> | <b>6.484</b> |

## Balance 30. september

### Passiver

| Note                                     | 2025<br>kr.      | 2024<br>t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |               |
| Virksomhedskapital                       | 200.000          | 200           |
| Overført resultat                        | 1.375.208        | 1.316         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.575.208</b> | <b>1.516</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |               |
| Hensættelser til udskudt skat            | 373.264          | 356           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>373.264</b>   | <b>356</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |               |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter         | 3.546.585        | 3.736         |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 3.546.585        | 3.736         |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld    | 183.845          | 161           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 18.502           | 14            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 555.008          | 586           |
| Anden gæld                               | 139.814          | 115           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 897.169          | 876           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.443.754</b> | <b>4.612</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>6.392.226</b> | <b>6.484</b>  |

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**1. Medarbejderforhold**

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
|--|----------|----------|

**2. Øvrige finansielle omkostninger**

|  |                       |                   |
|--|-----------------------|-------------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 4.371                 | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>159.473</u>        | <u>214</u>        |
|  | <b><u>163.844</u></b> | <b><u>214</u></b> |

**3. Investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme omfatter en erhvervsejendom på i alt 905 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Budgetteret driftsafkast på t.kr 366

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
|                         | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2024</u> |
| Afkastkrav, erhverv (%) | 6,25             | 6,0              |

|  | 30/9 2025<br>kr.        | 30/9 2024<br>t.kr.  |
|--|-------------------------|---------------------|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 3.730.430               | 3.897               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-183.845</u>         | <u>-161</u>         |
|  | <b><u>3.546.585</u></b> | <b><u>3.736</u></b> |
| <br>                                     |                         |                     |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>2.807.287</u>        | <u>3.066</u>        |

**5. Gældsforpligtelser**

|                                | Gæld i alt<br>30/9 2025<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>30/9 2025<br>kr. |
|--------------------------------|--------------------------------|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>3.730.430</u>               | <u>183.845</u>                                     | <u>3.546.585</u>                        |
|                                | <b><u>3.730.430</u></b>        | <b><u>183.845</u></b>                              | <b><u>3.546.585</u></b>                 |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 3.547 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**6. Oplysninger om dagsværdi**

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|--|-----------------------------------|
| Dagsværdi 30. september 2025   | <u>5.900.000</u>                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>100.000</u>                    |

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.938 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 5.900 t.kr.

**8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**
**Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser

Årsrapporten for Blik Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Finansielle anlægsaktiver****Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.